

Årsredovisning 2014

BRF SJÖSTADEN 1 769606-2509

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt

Föreningen består av 167 st bostadsrätter och 6 st lokaler. Föreningen innehar 106 st parkeringsplatser.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Ekonomisk förvaltare har varit Conzignus Hem och Fastighet AB. Fastighetsförvaltare har varit Åkerlunds Fastighetservice AB.

Styrelsen har haft 11 stycken styrelsesammanträden och ett konstituerande möte.

Hemsidan fick under året en ansiktslyftning. Det kan nämnas att hemsidan under fjolåret hade upp emot 19 000 besök av mer än 5 700 unika besökare, något som tyder på stort intresse för vår förening.

Fastigheten

Golvet i övre garaget belades med ett nytt tätskikt för att komma tillrätta med vattenläckage från övre till nedre garaget.

Ytskiktet på ytterfasaden har släppt på en del ställen. Arbetet med att åtgärda detta påbörjades under året och kommer att återupptas när vintern är över.

Vattenspolning av alla stammar har genomförts liksom rensning och injustering av ventilationssystemet från alla lägenheter.

Ekonomi

Bokföringsnämnden skärpte 2014 reglerna för avskrivning på byggnader genom att endast tillåta linjär avskrivning. På grund av byte från progressiv avskrivning till linjär avskrivning fördubblades avskrivningarna från 1,8 MSEK till 3,6 MSEK. Detta medförde att tidigare års årliga överskott 2014 vände till förlust.

Kassaflödet var fortsatt starkt positivt och lånen amorterades ner med 1,2 MSEK. Ur kassaflödesperspektiv finns i dagsläget inget behov att höja månadsavgiften trots den fördubblade avskrivningen, som är en icke-kassapåverkande kostnad. Däremot ställdes år 2014 in en "återbäring" till medlemmarna i form av en avgiftsfri månad, något som medlemmarna fått tidigare år.

Styrelsen följer den pågående debatten bland sakkunniga på redovisningsområdet bla vad avser effekter på bostadsrättsföreningar, som likt vår förening har god likviditet men pga ökade avskrivningar går med en redovisningsmässig förlust. I dagsläget är den bästa bedömningen att resultatet år 2015 kommer att bli negativt.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 259 st medlemmar. Under året har 22 st överlåtelse skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har påbörjat ett projekt med målsättningen att väsentligt reducera förbrukningen av värme i fastigheten. I det arbetet tillvaratas vunna erfarenheter i grannföreningar, som genomför/ genomfört liknande projekt. Projektet är omfattande och bedöms få full effekt först under 2016.

From 1 januari 2015 sköts fastighetsförvaltningen av Dalkia Sverige AB.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	17 391 721	16 356 877	16 714 180	16 318 738
Resultat efter finansiella poster, kr	-324 609	1 796 496	805 504	1 650 250
Soliditet, %	67	67	67	66
Yttre fond, kr	9 781 371	8 694 552	7 607 733	6 520 914
Taxeringsvärde, kr	399 000 000	399 000 000	382 800 000	382 800 000
Bostadsyta, kvm	12 513	12 513	12 513	12 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 955	12 051	12 153	12 647
Genomsnittlig skuldränta, %	3,67	3,72	3,80	3,71
Belåningsgrad, %	32,21	32,21	32,34	32,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Genomsnittlig skuldränta: Total räntekostnad / medelvärde totala lån

Belåningsgrad: Totalt lånevärde/ Summa av Byggnad och Mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	7 949 934
Årets resultat	-324 609
Totalt	7 625 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

1 086 819

att från yttre fond i anspråk ta

-684 801

Balanseras i ny räkning

7 223 306

7 625 324

I anspråktagande yttre fond utgörs av:

OVK

225 000

Fasadunderhåll

325 263

Stamspolning

134 438

Totalt

684 801

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		17 392	16 320
Övriga intäkter		0	37
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		17 392	16 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-7 881	-6 465
Övriga kostnader	7	-293	-368
Löner och arvoden	8	-270	-182
Avskrivningar	9-11	-3 785	-1 924
Summa rörelsekostnader		-12 229	-8 939
Rörelseresultat		5 163	7 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 535	-5 637
Summa finansiella poster		-5 487	-5 622
Resultat efter finansiella poster		-324	1 796
Skatt		-0	0
Årets resultat		-325	1 796

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	464 428	468 121
Markanläggningar	10	285	334
Maskiner och inventarier	11	539	237
Summa materiella anläggningstillgångar		465 251	468 691
Summa anläggningstillgångar		465 251	468 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 519	0
Övriga kortfristiga fordringar	13	57	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 116	1 230
Summa kortfristiga fordringar		2 691	1 386
Kortfristiga placeringar			
Lux korträntefond	15	1 001	0
Summa kortfristiga placeringar		1 001	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	16-17	4 163	4 357
Summa kassa och bank		4 163	4 357
Summa omsättningstillgångar		7 855	5 743
Summa tillgångar		473 107	474 434

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		209 718	209 718
Upplåtelsekapital		91 038	91 038
Fond för yttre underhåll		9 781	8 695
Summa bundet eget kapital		310 537	309 450
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 950	7 240
Årets resultat		-325	1 796
Summa fritt eget kapital		7 625	9 037
Summa eget kapital		318 162	318 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	148 400	149 597
Övriga långfristiga skulder		20	20
Summa långfristiga skulder		148 420	149 617
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 197	1 197
Leverantörsskulder		685	850
Skatteskulder		1 927	1 830
Övriga kortfristiga skulder		17	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 697	2 450
Summa kortfristiga skulder		6 524	6 330
Summa eget kapital och skulder		473 107	474 434
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		181 564	181 564
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa säkerheter och ansvarsförbindelser		181 564	181 564

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Avskrivningsprincip på byggnad har ändrats från progressiv till linjär fr.o.m ingången 2014.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %
Markanläggningar	6,7 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde för lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter, lokaler	5 486	5 593
Hysesintäkter, p-platser	1 328	1 396
Intäktsreduktion	-49	-828
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 756
Övriga intäkter	1 869	1 440
Summa	17 392	16 357

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	234	194
Snöskottning	43	47
Städning och fastighetsskötsel	535	529
Trädgårdsarbete	138	133
Övrigt	59	17
Summa	1 009	920

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	1 463	524
Summa	1 463	524

Not 4, Planerade underhåll

	2014	2013
Fasad	328	0
Summa	328	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	953	992
Sophämtning	230	274
Uppvärmning	1 929	2 012
Vatten	250	257
Summa	3 362	3 535

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	425	314
Fastighetsförsäkringar	145	116
Fastighetsskatt	863	761
Kabel-TV	0	108
Samfällighet	259	170
Självrisker	0	6
Övrigt	27	11
Summa	1 719	1 486

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	59	52
Förbrukningsmaterial	8	25
Kameral förvaltning	63	127
Övriga förvaltningskostnader	162	163
Summa	293	368

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Löner, arbetare	0	19
Löner, tjänstemän	8	9
Revisionsarvoden	83	45
Sociala avgifter	31	24
Styrelsearvoden	64	36
Övriga arvoden	85	49
Summa	270	182



Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	483 579	483 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	483 579	483 579
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 458	-13 629
Årets avskrivning	-3 693	-1 829
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 151	-15 458
Utgående restvärde enligt plan	464 428	468 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	250 000	250 000
Taxeringsvärde mark	149 000	149 000
Summa	399 000	399 000

Not 10, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	490	579
Årets utrangeringar	0	-89
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	490	490
Ingående ackumulerad avskrivning	-156	-102
Årets avskrivning	-48	-54
Utgående ackumulerad avskrivning	-205	-156
Utgående restvärde enligt plan	285	334

Not 11, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	317	317
Inköp	345	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>662</u>	<u>317</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-81	-41
Avskrivningar	-43	-40
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-124</u>	<u>-81</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>539</u></u>	<u><u>237</u></u>

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 515	5 620
Övriga räntekostnader	20	17
Summa	<u>5 535</u>	<u>5 637</u>

Not 13, Övriga kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	57	153
Övriga fordringar	0	2
Summa	<u>57</u>	<u>156</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	0	106
Förvaltning	30	2
Räntor	42	42
Vatten	5	21
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 039	1 059
Summa	<u>1 116</u>	<u>1 230</u>

Not 15, Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kortfr.placeringar	1 001	0
Summa	<u>1 001</u>	<u>0</u>

Not 16, Checkräkningskredit

Beviljad kredit: 5 000 000 SEK.
Varav nyttjad kredit 0 SEK.

Not 17, Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	1	1
Kassa och bank	2 554	2 511
Klientmedelskonto	1 607	1 844
Summa	4 163	4 357

Not 18, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	209 718	-	-	209 718
Upplåtelseavgifter	91 038	-	-	91 038
Fond, yttre underhåll	8 695	-	1 087	9 781
Balanserat resultat	7 240	1 796	-1 087	7 950
Årets resultat	1 796	-1 796	-325	-325
Eget kapital 2014-12-31	318 487	0	-325	318 162

Not 19, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	3,84 %	65 520	65 520
Stadshypotek	2017-12-01	3,01 %	9 188	10 238
Stadshypotek	2017-10-30	3,18 %	14 369	14 516
Stadshypotek	2015-09-30	3,71 %	60 520	60 520
Summa		3,67 %	149 597	150 794

Varav amorteras inom 12 månader

1 197 tkr

Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	54	24
El	98	102
Förutbetalda avgifter/hyror	2 154	1 961
Löner	0	10
Räntor	25	25
Sociala avgifter	0	3
Uppvärmning	329	266
Utgiftsräntor	16	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	41
Summa	2 697	2 450



Underskrifter

Stockholm 2015-05-05

Ort och datum



Bo Krigsman



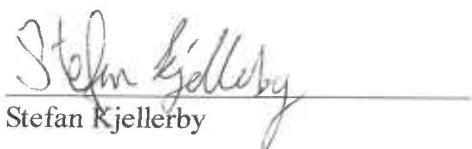
Behzad Farmand



Michael Nalsenius



Maj Olivier



Stefan Kjellerby

Vår revisionsberättelse har lämnats

12/5-2015

Ernst Young AB



Christer Franzén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2015

Ernst & Young AB



Christer Franzén
Auktoriserad revisor